

Q3

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2026

ALM
EQUITY



Inledning

» Kvartalet i korthet

VD-ord

Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Kvartalet i korthet

Finansiella kommentarer IFRS

- » Externa entreprenaduppgifter medförde intäkter om 130 mkr och entreprenad-verksamheten bidrog med ett bruttoresultat om 9 mkr.
- » Centrala kostnader uppgick till -8 (-19) mkr och avskrivningar till -2 (-3) mkr.
- » Orealiserade värdeförändringar avseende finansiella anläggningstillgångar uppgick till -30 (-64) mkr. Hela förändringen är hänförlig till lägre börskurs per bokslutsdagen i Besqab.
- » Finansnettot uppgick till -20 (-21) mkr där räntekostnader kopplade till moderbolagets obligationsfinansiering uppgick till -21 (-25) mkr.

Väsentliga händelser under kvartalet

- » ALM Equity och Besqab träffade i juli en överenskommelse om slutreglering av kvarvarande villkorade projekt från transaktionen med Aros Bostad 2022. Överenskommelsen innebär att inga ytterligare projekt övergår och att byggrätts-portföljen ökat med ca 400 bostäder.
- » 2xA Entreprenad tecknade i augusti avtal med Settler Properties om totalentreprenad för 97 bostäder i Väsjön, Sollentuna. Det totala ordervärdet uppgick till drygt 200 mkr.

- » I september byggstartade 505 hyresrätter i Archimedes i Bromma och 13 bostäder i Elverket i Sundbyberg vilket medför totalt 875 bostäder i produktion vid kvartalets utgång.
- » Serra (Archimedes D) säljstartades i september och är det första bostadsrätts-projektet inom Archimedes i Bromma.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- » Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	166	246	547	782	985
Periodens resultat, mkr	-67	-131	-70	-356	-238
Avkastning på EK (stamaktie), %	-8	-8	-12	-22	-17
Soliditet, %	51	54	51	54	56
Likvida medel, mkr	565	577	565	577	820
Eget kapital, mkr	2 157	2 265	2 157	2 265	2 350
Balansomslutning, mkr	4 195	4 171	4 195	4 171	4 211

Sammandrag Segmentsredovisning¹

Nettoomsättning, mkr	198	292	653	927	1 174
Periodens resultat, mkr	-68	-130	-71	-357	-240
Soliditet, %	37	41	37	41	41
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 823	2 503	2 823	2 503	2 584
Eget kapital, mkr	2 532	2 741	2 532	2 741	2 805
Balansomslutning, mkr	6 795	6 618	6 795	6 618	6 806

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	43,7	50,0	43,7	50,0	52,6
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-5,82	-9,05	-9,63	-25,94	-20,06

¹ I ALM Equitys segmentsredovisning klyvs andelen av intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) in, mer information om vad som inkluderas i segmentsredovisningen återfinns i not 2 på sidan 20.

2 144
BÖRSVÄRDE, MKR

8 296
BOSTÄDER I PORTFÖLJERNA¹

51
SOLIDITET, %

¹ Inkluderar hel- och delägda bostäder i byggrätts-, konverterings- och förvaltningsportföljen samt extern entreprenad.

Inledning

Kvartalet i korthet

» VD-ord

Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Ökad aktivitet i bostadsutvecklingen

Under tredje kvartalet har vi fortsatt att höja tempot i utvecklingsverksamheten. Fler projekt har gått in i produktion, vi har fyllt på byggrättsportföljen och aktiviteten inom entreprenadverksamheten har fortsatt att öka. Efter lång tid med finansiellt stödarbete och förberedelser har vi nu fått ordentlig fart på den egna utvecklingsaffären och ligger nära vår långsiktiga ambition avseende antal byggstarter.

Fler bostäder i produktion

Under kvartalet byggstartade vi ytterligare en etapp i Archimedes i Bromma, med 505 yteffektiva hyresrätter. Tillsammans med de 357 bostäder som byggstartades tidigare under året har totalt 862 bostäder i Archimedes gått in i produktion under 2026, vilket gör det till ett av Sveriges största pågående bostadsprojekt. ALM Småa Bostad ansvarar för projektutvecklingen och 2xA Entreprenad genomför totalentreprenaden, vilket visar hur utveckling och entreprenad kan samverka inom vår modell.

Vi har även byggstartat Elverket i Sundbyberg, där en kulturhistorisk industribyggnad omvandlas till 13 bostäder. Samtliga bostäder i den första säljetappen bokades redan första dagen och de återstående bostäderna kommer att lanseras längre fram.

Under kvartalet har vi också säljstartat 44 bostadsrätter i Archimedes. Det initiala intresset har varit bra och vi har fått in de första bokningarna. Byggstart kommer att ske när vi nått en tillfredsställande försäljningsgrad.

Vi fyller på för ökad tillväxt

Samtidigt som fler projekt byggstartas behöver vi fortsätta fylla på portföljen. Under kvartalet gjorde vi en överenskommelse med Besqab om att återta den villkorade byggrättsportföljen som ännu inte hade levererats enligt avtalet från 2022. För ALM Equitys del innebär det att vi i praktiken fyller på byggrättsportföljen med byggrätter som bedöms möjliggöra cirka 400 bostäder i attraktiva lägen, vilket rimmar väl med vårt fokus på vår egen bostadsutvecklingsverksamhet.

Parallellt fortsätter arbetet med att utveckla vår byggrättsportfölj. Under kvartalet har vi lämnat in en bygglovsansökan för ett projekt om cirka 60 bostäder, där bokningsavtal redan har tecknats. Under 2027 bedömer vi att det finns goda förutsättningar att få bygglov för ytterligare 4–5 projekt.

Växande orderstock

Entreprenadverksamheten har stärkts ytterligare under kvartalet. 2xA Entreprenad tecknade avtal med Settler Properties om att bygga ett bostadsprojekt i Väsjön i Sollentuna, med ett ordervärde på drygt 200 mkr. Vi bygger sedan tidigare 225 bostäder åt dem i Järfälla.

Flera större entreprenader befinner sig i projekterings- och grundläggningsskeden. Den ökade ordervolymen har därför ännu inte fått fullt genomslag i resultaträkningen. När projekten går in i mer produktionsintensiva faser kommer entreprenadverksamhetens bidrag till koncernens omsättning successivt att öka, framför allt under första halvåret 2027.

Fortsatt fokus på genomförande

Under kvartalet anslöt vår nya affärsområdeschef för Utveckling, vilket stärker vår kapacitet att driva fler projekt parallellt och hålla uppe tempot i byggrättsportföljen.

Om vi ser till marknaden har byggkostnaderna stigit något samtidigt som efterfrågan varierar mellan olika produkter och lägen. Vår bedömning är ändå att kostnadsläget är hanterbart och att det fortsatt finns goda möjligheter att göra bra affärer. Ambitionen att över en konjunkturcykel byggstarta i snitt 1 000 bostäder per år ligger fast, men antalet byggstarter är inte ett mål i sig. Projekten ska startas när förutsättningarna är rätt och med marginaler som motiverar investeringen.

När jag tillträdde som VD för ett år sen var mitt uppdrag tydligt – att få igång vår egen utvecklingsverksamhet. Det känns därför särskilt tillfredsställande att vi går in i sista kvartalet med cirka 900 byggstartade bostäder och flera projekt på väg.

Nu ligger fokus på att driva de projekt som är igång vidare, förbereda kommande byggstarter och successivt omsätta den högre aktiviteten i ökad produktion och omsättning.

Thomas Carlsson,
VD, ALM Equity



”Vi går in i sista kvartalet med cirka 900 byggstartade bostäder och fler projekt är på väg.”

Inledning

Kvartalet i korthet

VD-ord

» Om ALM Equity

Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

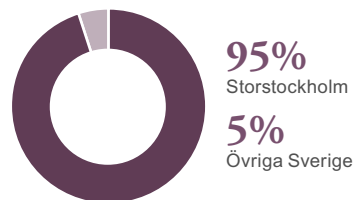
Detta är ALM Equity

ALM Equity har sedan starten 2006 utvecklat och förädlat fastighetstillgångar utifrån den framtida marknadens behov.

ALM Equitys styrka ligger i förmågan att identifiera affärsmöjligheter med betydande tillväxtpotential, där värden kan synliggöras genom att paketera, finansiera och omstrukturera fastighetstillgångar för egen förvaltning eller avyttring.

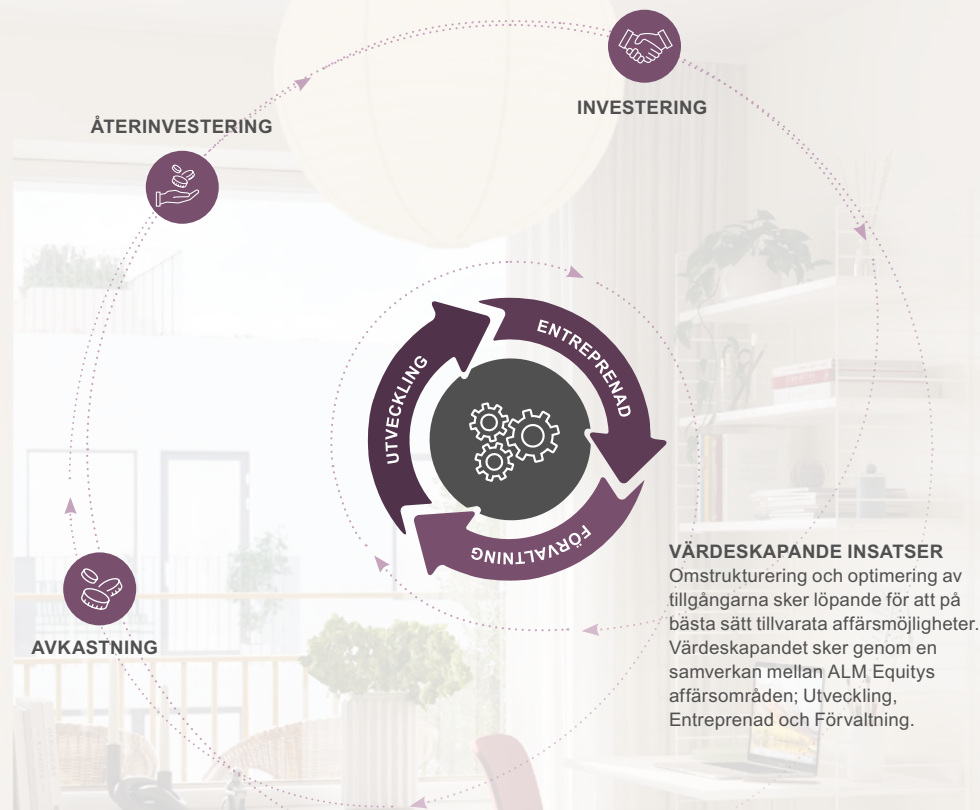
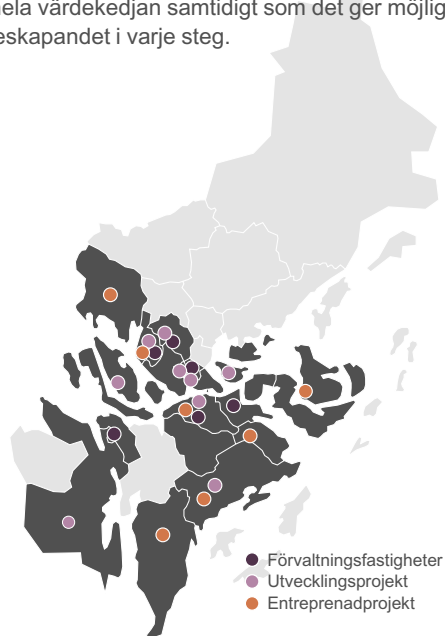
Fastighetsutvecklingen utgår från demografiska drivkrafter och rådande marknadsförutsättningar med målet att skapa hållbar värdetillväxt över tid. Fokus ligger på kommunikationsnära bostäder med yteffektiva boendelösningar som möter efterfrågan hos en bred målgrupp i olika skeden av livet.

Verksamheten bedrivs primärt genom tre affärsområden: Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Tillsammans omfattar de fastighetsprojektens huvudprocesser från förvärv till förvaltning, vilket skapar god kontroll över hela värdekedjan samtidigt som det ger möjlighet att tillvarata synergier och att påverka värdeskapandet i varje steg.



EN STARK NÄRVARO I STOCKHOLM

ALM Equity har sitt fokus på Stockholmsmarknaden. Cirka 90 procent av bostäderna ligger inom 30 minuters pendlingsavstånd till Stockholm Centralstation.



MÅL

- » Projektmarginal i utvecklingsverksamheten.
- » Bruttomarginal i entreprenadverksamheten.
- » Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

VISION

Maximal riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

AFFÄRSIDÉ

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

Inledning

Kvartalet i korthet

VD-ord

Om ALM Equity

» Marknadsutveckling

Verksamhet

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Marknadsutveckling

Makroindikatorer

Konjunkturen stärktes mer än väntat under sommaren. BNP steg 1,6 procent i andra kvartalet, med bidrag från investeringar, export och hushållens konsumtion. Hushållens reala disponibla inkomster ökade med 1,0 procent jämfört med året innan. Arbetsmarknaden visar tecken på förbättring, med 103 000 fler sysselsatta än i augusti 2025, men arbetslösheten ligger kvar 8,7 procent (säsongrensat och utjämnat). Tillväxten bedöms delvis bero på tillfälliga faktorer, vilket gör bilden mindre entydig än siffrorna antyder.

Prisbilden är samtidigt lugn på ytan, men underliggande risker finns, särskilt geopolitiskt sett. KPIF föll till 0,7 procent i både juli och augusti, främst på grund av lägre energipriser och sänkt matmoms. Rensat för tillfälliga åtgärder ligger inflationen nära 2 procent enligt Riksbanken, som lämnade styrräntan på 1,75 procent i både augusti och september men höjde räntebanan och räknar med att höjningarna inleds i år. Riskerna kommer främst från omvärlden: Hormuzsundet är inte fullt öppnat, Brentoljan steg över 100 dollar per fat i september och kronan har försvagats.

Fastighetsmarknaden

Efter ett starkt första halvår på den svenska fastighetsmarknaden, med en transaktionsvolym på 148 miljarder kronor, blev tredje kvartalet lugnare: preliminärt drygt 19 mdkr, lägre än motsvarande kvartal 2024 och 2025. Hittills i år har nära 168 mdkr omsatts, över 50 procent mer än samma period 2025 och i nivå med hela fjolåret. Bostäder står för störst andel

transaktionsvolym (34 procent). Geografiskt svarar Stockholmsregionen för 37 procent. Viljan att investera är fortsatt stor, vilket årets volymer visar. Samtidigt har riskerna ökat: Riksbankens signal om kommande höjningar, högre långa marknadsräntor och dyrare energi driver upp finansieringskostnaderna. Investe-rarna blir mer försiktiga och prioriterar stabila kassaflöden, vilket syns i att institutionerna är tydliga nettoköpare medan utvecklare och privata fastighetsbolag sålt mer än de köpt.

Bostadsmarknaden

Efterfrågan har hållit i sig efter bolåneregleringen den 1 april, som höjde bolånetaket och slopade det skärpta amorteringskravet. Under juni–augusti såldes drygt 44 000 bostäder, och antalet sålda villor under årets åtta första månader nådde med 41 000 en rekordnivå. Försäljningen av bostadsrätter ökade med 9 procent under samma period till nära 77 000, och i augusti såldes 9 800 bostadsrätter, 10 procent fler än året innan. Köparintresset är alltså högt, men prisutvecklingen skiljer sig nu tydligt mellan segmenten.

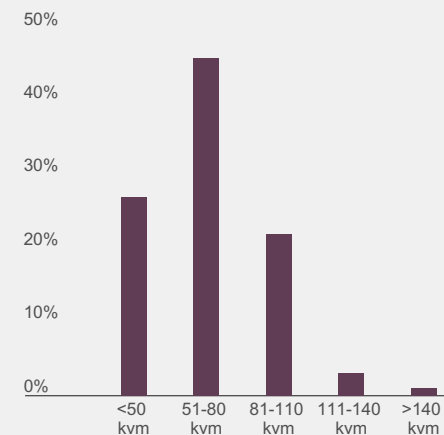
Under sommaren har bostadsrätterna tappat fart medan villorna fortsatt uppåt. Bostadsrättspriserna sjönk 0,1 procent i augusti och 2,1 procent på tre månader, medan villapri-serna steg 0,6 respektive 2,8 procent. På årsbasis ligger bostadsrätter på 4,8 procent och villor på 3,9 procent. Svagheten för bostadsrätter kan delvis ha säsongsmässiga skäl och är koncentrerad till Stor-Stockholm, där priserna sjönk 3,7 procent på tre månader men fortsatt är 6,7 procent högre än för ett år sedan.

Sedan 1 juli gäller nya regler för andrahands-uthyrning, bland annat en ny privatuthyrningslag. Bostadsrätter kan hyras ut under längre perioder och privatpersoner får hyra ut upp till två bostäder. Någon fri uthyrningsrätt införs dock inte, eftersom föreningen alltså måste ge tillstånd. Fler ansökningar är att vänta, medan effekten på hyresrätten bedöms bli liten.

Boverkets septemberprognos innebär en tydlig uppjustering från juni, då marknadsoro och svagt bostadsbyggande präglade bedömningen. Enligt Boverket har risken för bakslag i år minskat, då kriget i Mellanöstern hittills haft begränsad påverkan på byggandet och hushållens köpkraft har stärkts. Nybyggnationen 2026 beräknas till 29 900 påbörjade bostäder (att jämföra med juniprognosen om 26 800), varav 24 400 i flerbostadshus. Toppen väntas fortsatt 2027 med 32 400 bostäder, drivet av fler bostadsrätter medan hyresrätterna minskar. Byggandet under första halvåret låg i nivå med fjolåret, men byggkostnaderna steg cirka 3,2 procent i årstakt enligt SCB:s index för flerbostadshus.

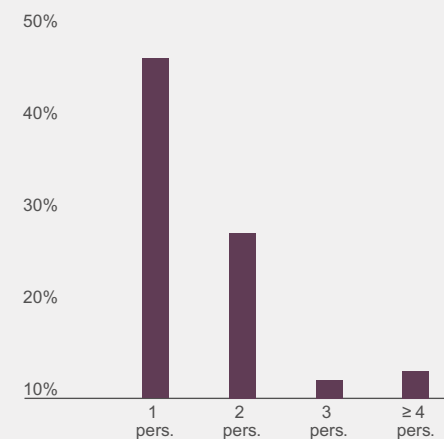
Sammantaget drar flera krafter åt olika håll på bostadsmarknaden. Höga försäljningsvolymer, ett starkt köparintresse och rekordförsäljning av villor, tillsammans med begränsad nyproduktion och en starkare konjunktur, ger stöd åt priserna. Mot det står stigande räntor, där bundna bolåneräntor redan börjat höjas, höga energipriser och osäkerhet kring bostadspolitiken efter valet. Den främsta nedåtrisen är fortsatt en utdragen konflikt i Mellanöstern.

FÖRDELNING BOYTA PER BOSTAD 2025, FLERBOSTADSHUS, STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB 2026.

FÖRDELNING ANTAL BOENDE PER BOSTAD, 2025 FLERBOSTADSHUS, STOCKHOLMS LÄN



Källa: SCB 2026.

Inledning

Verksamhet

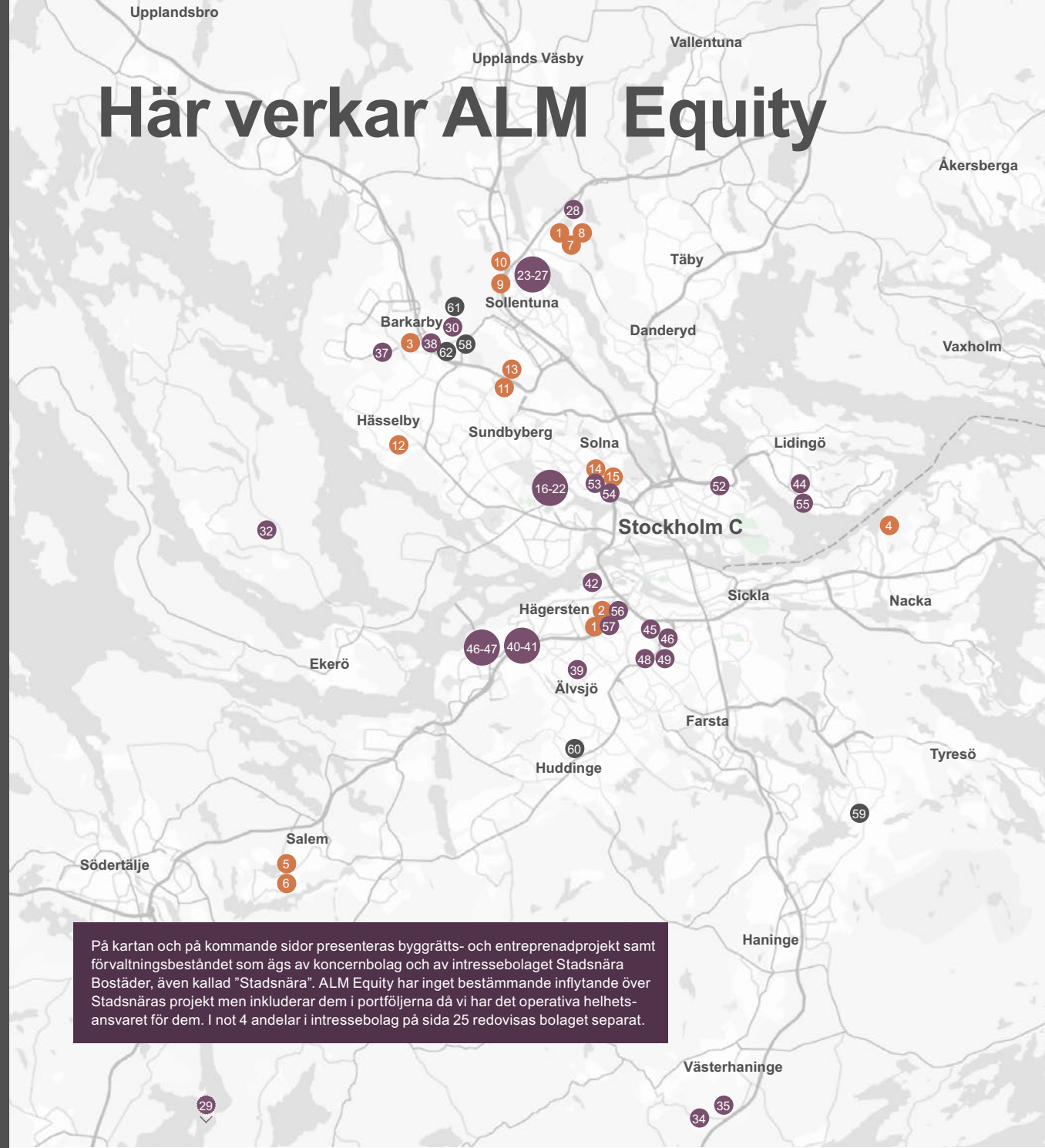
- » Här verkar ALM Equity
- Utveckling
- Entreprenad
- Förvaltning
- Finansiella tillgångar
- Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Här verkar ALM Equity



På kartan och på kommande sidor presenteras byggräts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbeståndet som ägs av koncernbolag och av intressebolaget Stadsnära Bostäder, även kallad "Stadsnära". ALM Equity har inget bestämmande inflytande över Stadsnäras projekt men inkluderar dem i portföljerna då vi har det operativa helhetsansvaret för dem. I not 4 andelar i intressebolag på sida 25 redovisas bolaget separat.

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

1 Alba	6 Torghuset	11 Esplanaden
2 Umbra	7 Bryggghusen	12 Mälarterrassen
3 Kronan	8 Kastellet	13 Ängshuset
4 Skogshusen	9 Nova 7-8	14 Skalden
5 Flådern	10 Stella 9-10	15 Poeten

PROJEKT UNDER UTVECKLING OCH KONVERTERING

16 Archimedes A	30 Barkarby Kv. 5	44 Hälsolunden
17 Archimedes B	31 Elverket	45 Kassörskan
18 Archimedes C	32 Skå Eneby	46 Järnbärarorden
19 Archimedes D	33 Pausgallerian*	47 Tankebyggarbacken
20 Archimedes E	34 Hammars småbruk	48 Trätöfeln HR
21 Archimedes F	35 Ålsta Tungelsta	49 Trätöfeln BR
22 Archimedes S	36 Tändstickan*	50 Mariehovsviken*
23 Häggvik Entré	37 Stinsparken	51 Gunsta*
24 Häggvik View	38 Ålsta hage	52 Kolkajen
25 Häggvik Luna 1	39 Kavelbron	53 Skalden
26 Häggvik Luna 2	40 Sigbardiorden	54 Poeten
27 Häggvik Lyckan	41 Ekpallatset	55 Fyrlotsen
28 Kajhusen	42 Skärgårdsskogen	56 Lignum
29 Kalksilos	43 Årstafältet	57 Rubigo

PROJEKT UTANFÖR KARTOMRÅDET

33 Enköping · 36 Västervik · 50 Strängnäs · 51 Uppsala

EXTERNA ENTREPRENADPROJEKT

58 Tallbohovshöjden	60 Tingshuset	62 Ekolodet 1 & 2
59 Södergården	61 Barkarby kv 12	

SAMTLIGA PORTFÖLJER PRESENTERAS PÅ SIDORNA 11–12.

Utveckling

Utvecklingsverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad som förvärvar, strukturerar, conceptualiserar och säljer bostäder samt större stadsutvecklingsprojekt.

Inom affärsområdet finns både byggrätts- och konverteringsprojekt som drivs antingen i egen regi eller tillsammans med kapitalpartners.

Byggrättsportföljen består främst av bostadsprojekt i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen, där bostäderna antingen säljs som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet. Konverteringsprojekten avser fastigheter som tidigare varit avsedda för förvaltningsmarknaden men som omvandlas och säljs som bostadsrätter. Portföljerna för byggrätts- respektive konverteringsprojekten presenteras på sidorna 11–12.

Händelser under kvartalet

- » Byggstart av Archimedes F med 505 hyresrätter. Totalt har 862 bostäder byggstartat i Archimedes under året.
- » Byggstart av Elverket i Sundbyberg med 13 bostadsrätter och planerad inflyttning 2028.
- » Säljstart i Serra (Archimedes D), det första bostadsrättsprojektet inom Archimedes.
- » Försäljning av 12 bostäder inom konverteringsprojekten under kvartalet, vilket innebär att totalt 256 bostäder har avyttrats av de 651 under försäljning.



Kavelbron - modernt boende i Gamla Älvsjö

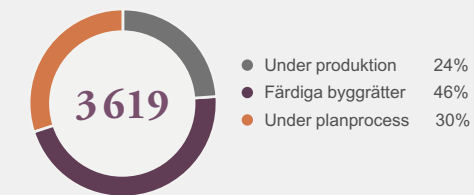
Kavelbron är ett av projekten som tillkom genom förvärvet av Storstaden och omfattar cirka 55 planerade bostäder i Gamla Älvsjö. Här planeras lägenheter och radhus i ett lugnt och uppvuxet villaområde med närhet till både stad och natur.

Status: Antagen detaljplan.

NYCKELTAL	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt, bostäder	2 744	2 395	2 744	2 395	2 243
Sållda bostäder ¹	15	16	56	53	70
Färdigställda bostäder	–	–	–	–	–

¹ Inkluderar sålda bostäder från lager från tidigare färdigställda bostadsrättsprojekt.

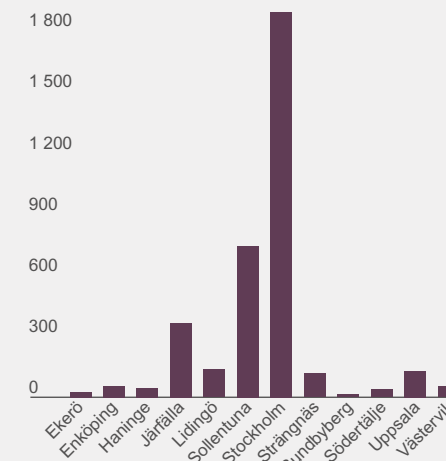
PROJEKTFAS BYGGRÄTTSPROJEKT Q3-26, ANTAL BOSTÄDER



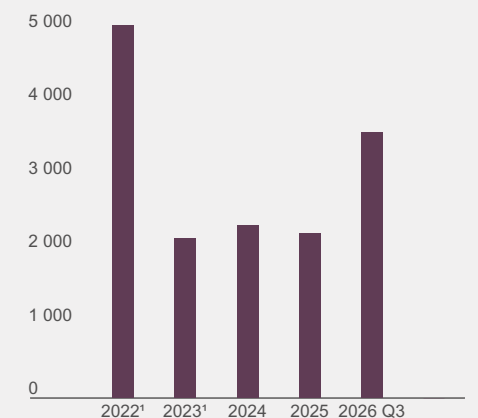
ÄGANDEFORM BYGGRÄTTSPROJEKT Q3-26, ANTAL BOSTÄDER



BYGGRÄTTER PER KOMMUN Q3-26



BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN 5 ÅR



¹ Inkluderar enheter om sålts till intressebolag men som tillträdde senare år.

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

» Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys dotterbolag 2xA Entreprenad som utför totalentreprenad inom bygg och fastighet.

2xA Entreprenad är totalentreprenör vid ny-, till- och ombyggnation av fastigheter och utför även entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. Tjänsterna erbjuds både internt inom ALM Equity och till externa kunder. Samtliga pågående entreprenadprojekt presenteras på sidan 12.

Entreprenadverksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Målsättningen för verksamheten är en bruttomarginal över 8 procent.

Händelser under kvartalet

- » Byggstart av 505 bostäder i Archimedes, på uppdrag av intressebolaget Stadsnära Bostäder.
- » Byggstart av 13 bostäder i Elverket i Sundbyberg, på uppdrag av ALM Småa Bostad.
- » Tecknat avtal med Settler Properties avseende uppförande av 97 bostäder i Väsjön, med ett ordervärde om drygt 200 mkr. Ett första delavrop av grundläggningsarbetena har också gjorts.

Ekolodet - nytt bostadskvarter i Väsjön

Ekolodet 1 & 2 omfattar två nya kvarter med närmare 100 bostäder i Väsjön, ett av Sollentunas större stadsutvecklingsområden, där 2xA ansvarar för totalentreprenaden. Ekolodet är bolagets andra pågående uppdrag för Settler Properties.

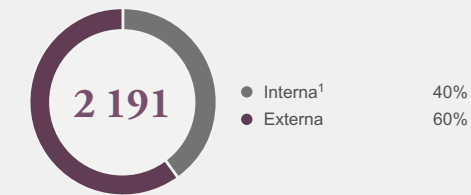
Status: Under produktion



NYCKELTAL	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Byggstartade, enheter	615	–	972	223	914
Färdigställda, enheter	–	–	125	–	376
Orderstock ¹ , mkr	2 000	452	2 000	452	2 341
Orderingång, mkr	–	–	204	325	2 394

¹ Varav 806 mkr avser avtal avseende projekt inom intressebolaget Stadsnära Bostäder.

KUNDER, Q3-26, ANTAL BOSTÄDER

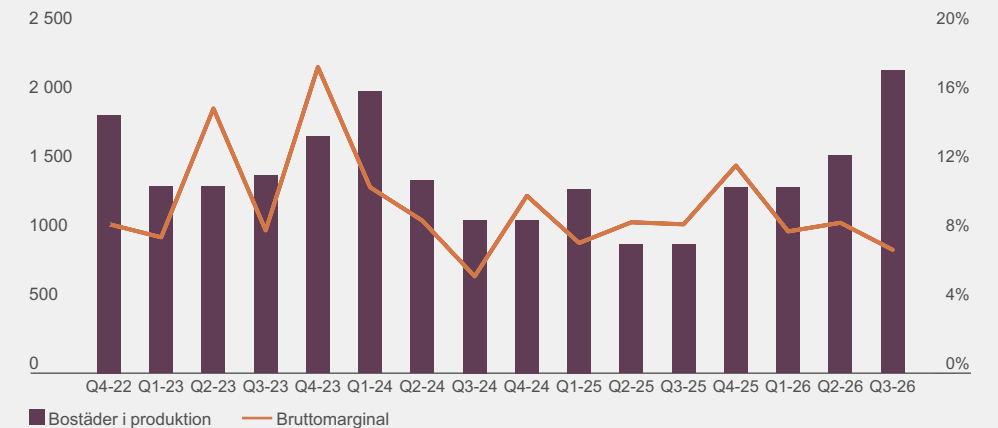


¹ Interna kunder inkluderar entreprenader åt Stadsnära Bostäder.

ORDERSTOCK, Q3-26, MKR



BOSTÄDER I PRODUKTION OCH BRUTTOMARGINAL, 5 ÅR



Förvaltning

Förvaltningsverksamheten ansvarar för förvaltning, uthyrning och driften av portföljen med hyresfastigheter.

Fastigheterna består av yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholms-regionen, med närhet till service och faciliteter.

Det befintliga fastighetsbeståndet är delägt via intressebolaget Stadsnära Bostäder där ALM Equitys ägarandel uppgår till 40 procent. Förvaltningsportföljen omfattar även projekt som ska konverteras till bostadsrättsmarknaden men ännu inte har omstrukturerats och säljstartats. Samtliga förvaltningsfastigheter framgår på sidan 12.

Händelser under kvartalet

- » Uthyrningsgraden är väsentligt påverkad i kvartalet framförallt till följd av att 154 bostäder tomställdes i och med återlämning av större blockavtal. Det har under perioden genomförts förbättringsarbeten i dessa inför kommande nyuthyrning.



Nova – ett levande kvarter i Södra Häggvik

Nova omfattar 449 yteffektiva lägenheter i Södra Häggvik, Sollentuna. Här kombineras moderna bostäder med närhet till service och kommunikationer, en grönskande innergård och kommersiella lokaler i bottenplan.

Status: I förvaltning

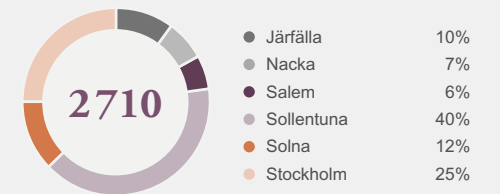
NYCKELTAL ¹	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Hyresvärde, mkr	80	84	240	218	288
Fastighetsvärde, mkr	6 087	6 056	6 087	5 096	6 237
Driftnetto, mkr	56	67	182	131	253
Överskottsgrad, %	77	84	78	74	78
Uthyrningsgrad bostäder, %	87	94	87	94	97

¹ Resultat från intressebolag redovisas utifrån kapitalandelsmetoden i IFRS och avser beståndet i Stadsnära Bostäder. I segments-redovisningen har ALM Equitys andel av resultatet klyvts in med 40%, se not 2.

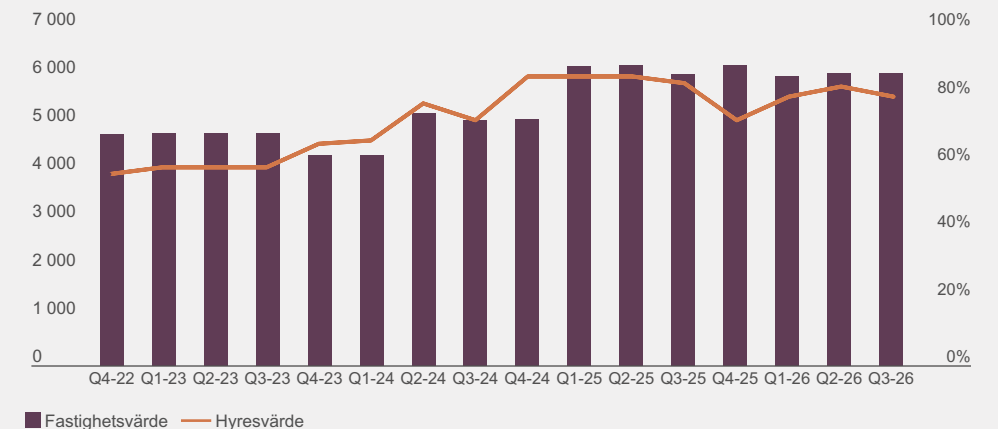
UTHYRNINGSGRAD, Q3-26, ANTAL BOSTÄDER



BOSTÄDER PER KOMMUN, Q3-26



FASTIGHETSVÄRDE OCH HYRESVÄRDE, 5 ÅR¹, MKR



¹ Fastighetsvärden och hyresvärden innan Q3-24 är hämtade från Svenska Nyttobostäders finansiella rapporter.

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klövern respektive Besqab som klassificeras som Finansiella anläggningstillgångar. Innehaven behålls så länge den bedömda riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter.

KLÖVERN

Klövern utvecklar bostäder för försäljning och egen förvaltning. Portföljen är främst fokuserad i Stockholmsområdet men bolaget är även aktivt i andra svenska storstäder.

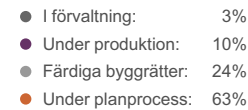
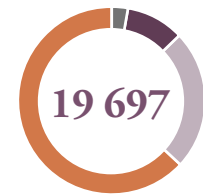
Nominell ägarandel: 14 procent

Röstandel: 14 procent

Redovisat aktievärde: 1 372 mkr

Bedömt bolagsvärde: 13 591 mkr,
varav ALM Equitys del 1 372 mkr

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, Q2-26¹, ANTAL BOSTÄDER



¹ Bolaget offentliggör Q3-rapporten för 2026 efter ALM Equity, därav är portföljsiffrorna hämtade från bolagets föregående rapport.

BESQAB

Besqab utvecklar bostäder i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar även utveckling av samhällsservice för andras ägande eller egen förvaltning.

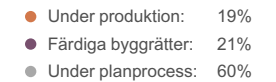
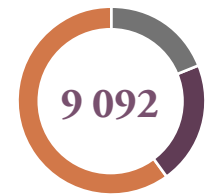
Nominell ägarandel: 14 procent

Röstandel: 16 procent

Redovisat aktievärde: 421 mkr

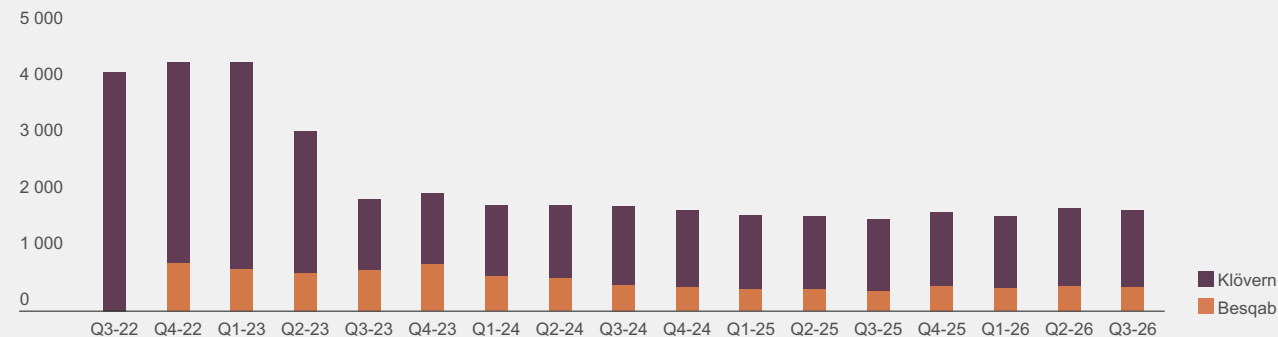
Börsvärde totalt: 3 785 mkr,
varav ALM Equitys del 421 mkr

BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN, Q2-26¹, ANTAL BOSTÄDER



¹ Bolaget offentliggör Q3-rapporten för 2026 efter ALM Equity, därav är portföljsiffrorna hämtade från bolagets föregående rapport.

BOKFÖRT VÄRDE FINANSIELLA TILLGÅNGAR, 5 ÅR, MKR



FINANSIELLA TILLGÅNGARS ANDEL AV ALM EQUITYS TOTALA TILLGÅNGAR, Q3-26, MKR



Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

» Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Projekt- och fastighetsportföljer

AFFÄRSOMRÅDE UTVECKLING

Byggrättsprojekt per 2026-09-30

Nedan presenteras hel- och delägda byggrättsprojekt som är i utvecklingsskedet. Byggrättsprojekt där planprocessen inte påbörjats, färdigställda bostadsrättsprojekt och byggrättsprojekt sålda till Besqab som ännu inte frånträtts, inkluderas inte. Antal enheter, storlek och planerad marknad är preliminära och kan komma att ändras.

Projektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projektfas	Marknad
Archimedes A (Volta)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	116	5 266	F1a	Förvaltning
Archimedes B (Vektor)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	106	4 903	F1a	Förvaltning
Archimedes C (Axis)	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	135	4 925	F1a	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	44	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	505	21 555	F1a	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	185	15 812	F2	Bostadsrätt
Häggvik Luna 1	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	10 013	F2	Förvaltning
Häggvik Luna 2	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	118	9 169	F2	Bostadsrätt
Häggvik Lyckan	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	135	7 022	F2	Förvaltning
Kajhusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	169	11 782	F2	Förvaltning
Kalksilos	Södertälje	Partner Övriga	70%	39	2 730	F2	Bostadsrätt
Barkarby Kv. 5	Järfälla	Egen regi	100%	Lokaler	13 000	F2	Kommersiell
Elverket	Sundbyberg	Egen regi	100%	13	2 397	F1a	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	56	20 538	F3	Ej beslutat
Hammars småbruk	Haninge	Egen regi	100%	20	2 353	F3	Bostadsrätt
Ålsta Tungelsta	Haninge	Egen regi	100%	26	3 059	F3	Bostadsrätt
Tändstickan	Västervik	Partner Övriga	67%	52	7 188	F3	Bostadsrätt
Stinsparken	Järfälla	Egen regi	100%	91	7 963	F2	Bostadsrätt
Ålsta hage	Järfälla	Egen regi	100%	272	17 487	F2	Bostadsrätt
Kavelbron	Stockholm	Partner Övriga	35%	56	5 390	F2	Bostadsrätt
Sigbardiorden	Stockholm	Egen regi	100%	17	1 875	F3	Bostadsrätt
Ekpalatset	Stockholm	Egen regi	100%	116	9 082	F2	Bostadsrätt
Skärgårdsskogen	Stockholm	Egen regi	100%	135	11 700	F3	Bostadsrätt
Årstafältet	Stockholm	Egen regi	100%	91	9 076	F2	Bostadsrätt
Hälsolunden	Stockholm	Partner Övriga	50%	137	14 449	F2	Bostadsrätt
Kassörskan	Stockholm	Egen regi	100%	64	3 970	F3	Bostadsrätt
Järnbärrarorden	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	108	6 359	F3	Förvaltning
Tankebyggarbacken	Stockholm	Egen regi	100%	10	1 273	F3	Bostadsrätt
Trätöfeln HR	Stockholm	Partner Övriga	49,9%	76	4 769	F3	Förvaltning
Trätöfeln BR	Stockholm	Egen regi	100%	66	3 786	F3	Bostadsrätt
Mariehovsviken	Strängnäs	Egen regi	100%	116	15 600	F3	Bostadsrätt
Gunsta	Uppsala	Egen regi	100%	129	20 181	F3	Bostadsrätt
Kolkajen	Stockholm	Egen regi	100%	176	14 840	F3	Bostadsrätt
Summa				3 619	325 341		

PROJEKTFASER

F1a: Under produktion, intern entreprenör

F1b: Under produktion, extern entreprenör

F2: Färdiga byggrätter men ej produktionstartade

F3: Under planprocess

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50% och/eller saknar bestämmande inflytande, konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS. I segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2. Det finns ett upplägg med en investerare som har rätt att köpa in sig i projektet vid laga kraftvunnen detaljplan förutsatt att vissa villkor uppfylls.

Inledning

Verksamhet

Här verkar ALM Equity

Utveckling

Entreprenad

Förvaltning

Finansiella tillgångar

» Projekt och fastighetsportföljer

Finansiell information

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

AFFÄRSOMRÅDE UTVECKLING

Konverteringsprojekt per 2026-09-30

Nedan presenteras fastigheter från förvaltningsbeståndet som har eller planeras att konverteras till bostadsrättsmarknaden. Fastigheterna redovisas som förvaltningsfastigheter till dess att säljstart har påbörjats och kontroll över bostadsrättsföreningen inte längre föreligger. När kontrollen har förlorats redovisas de osålda enheterna som lager.

Projektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Tillgångsslag ²	Planerad säljstart
Skalden	Solna	Partner Stadsnära	40%	266	Förvaltning	Q3-26
Poeten ³	Solna	Partner Stadsnära	40%	228	Lager/Förvaltning	Säljstartad
Fyrlotsen	Lidingö	Partner Stadsnära	40%	221	Lager	Säljstartad
Lignum	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	204	Lager	Säljstartad
Rubigo	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	70	Lager	Säljstartad
Summa				989		

AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Förvaltningsbestånd per 2026-09-30

Objektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALMs ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Alba	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	285	8 393	3 139
Umbra	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	111	3 171	0
Kronan	Järfälla	Partner Stadsnära	40%	276	7 097	676
Skogshusen	Nacka	Partner Stadsnära	40%	182	4 608	536
Flädern	Salem	Partner Stadsnära	40%	93	3 029	20
Torghuset	Salem	Partner Stadsnära	40%	62	2 053	343
Bryggshusen	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	45	3 465	0
Kastellet	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	324	7 402	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	125	2 966	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	271	7 236	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Stadsnära	40%	153	3 542	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Stadsnära	40%	78	1 914	0
Skalden	Solna	Partner Stadsnära	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Stadsnära	40%	72	2 746	446
Summa				2 710	75 754	6 847

AFFÄRSOMRÅDE ENTREPRENAD

Entreprenadprojekt per 2026-09-30

Nedan presenteras en sammanställning över entreprenadprojekt under produktion mot externa kunder där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör. Entreprenader för interna projekt presenteras i tabellen på föregående sida.

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Tallbohovshöjden	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	223	Q4 2027
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q3 2026
Tingshuset	Huddinge	Extern	Flerbostadshus	414	Q1 2028
Barkarby kv 12	Järfälla	Extern	Flerbostadshus	377	Q4 2028
Ekolodet 1 & 2	Sollentuna	Extern	Flerbostadshus	97	Q2 2028
Summa				1 316	

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har andelarna i intressebolag återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.

2 Tillgångsslag visar hur fastigheten redovisas. Förvaltning: Förvaltningsfastighet och Lager: Lagerandelar i bostads- och äganderätter.

3 Två tredjedelar har säljstartats och cirka 68 procent har konverterats färdigt där kontroll inte längre föreligger och därmed har omklassificerats till lagertillgång.

1 Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.

Finansiell information

Nedan kommentarer hänförs till rapporteringen enligt IFRS, i not 2 finns kompletterande kommentarer kopplat till segments-rapporteringen.

Resultaträkning

Kvartalets rörelseresultat uppgick till -11 (-44) mkr och totalresultatet för kvartalet uppgick till -67 (-131) mkr. Det ackumulerade rörelseresultatet uppgick till -30 (-97) mkr och totalresultatet till -70 (-356) mkr. Det negativa totalresultatet för kvartalet beror till största del på realiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar som uppgick till -30 mkr.

Försäljnings- och administrationskostnaderna är väsentligt lägre i tredje kvartalet som en effekt av att tidigare reserverade personalkostnader blev lägre och en omorganisering av förvaltningsorganisationen.

ALM Equitys resultat från intressebolag uppgick till 3 (-1) mkr för kvartalet och ackumulerat till 28 (3) mkr.

Orealiserade värdeförändringar på finansiella anläggningstillgångar uppgick till -30 (-64) mkr för kvartalet och ackumulerat till 34 (-170) mkr. Innehavet i Besqab har under kvartalet minskat med 30 mkr utifrån stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 25,50 kr per stamaktie att jämföra med stängningskurs föregående kvartal om 27,30 kr per stamaktie. Värdet på innehavet i Klövern är oförändrat från föregående kvartal.

Finansnettot för kvartalet uppgick till -20 (-21) mkr varav -21 (-25) mkr är hänförligt till obligationsräntor för moderbolaget.

Balansräkning

Tillgångar

Per 30 september 2026 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 4 195 (4 171) mkr, vilket till största del bestod av;

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 1 793 (1 632) mkr varav Besqab är bokfört till 421 (348) mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 372 (1 284) mkr.

Andelar i intressebolag uppgick till 762 (689) mkr, vilket till största del är hänförligt till Stadsnära Bostäder som ägs till 40 procent och redovisas utifrån kapitalandelsmetoden. I not 2 Segmentsredovisning har ALM Equitys ägarandel om 40 procent klyvts in för att spegla ALM Equity och dess verksamhet. I not 4 Andelar i intressebolag återfinns information om intressebolagets resultat- och balansräkning.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 194 (151) mkr där ökningen från jämförelsekvartalet främst beror på att en fastighet har tillträtts under tredje kvartalet samt att det under föregående år både avyttrades två fastigheter och nedskrivning genomfördes av en fastighet.

Pågående bostadsprojekt uppgick till 52 (33) mkr och består av kostnader för färdigställande av allmänna ytor kopplade till tidigare färdigställda projekt samt att ett projekt har byggstartats under tredje kvartalet 2026.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgick till 46 (86) mkr, minskningen kommer av att bostäder har sålts.

Pågående arbeten för annans räkning uppgick till 120 (87) mkr, ökningen beror på tillträdet av Storstaden som skedde under årets första kvartal. En fastighet har under tredje kvartalet tillträtts och därmed har 12 mkr omklassificerats till exploateringsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 157 (2 265) mkr med en soliditet om 51 (54) procent. Delar av finansieringen inom utveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 373 (451) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 294 (297) mkr och obligationslån upptagna i moderbolaget till 1 000 (1 000) mkr. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av projektfinansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 565 (577) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -97 (-284) mkr och hänför sig framförallt till utdelning till ALM Equitys preferensaktieägare om 33 mkr, obligationsränta i moderbolaget om 21 mkr, tillträde av en exploateringsfastighet samt kassaflöde från den löpande verksamheten.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa tillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet kan variera avsevärt mellan kvartal beroende av transaktioner.

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 september 2026 i spannet 3,96–7,10 procent med en genomsnittsränta på 6,56 procent. Vid utgången av kvartalet fanns två utestående obligationslån om totalt 1 000 mkr. Det första obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 5,50 procent och med slutförfall 2028-03-20. Det andra obligationslånet uppgår till 500 mkr med en ränta om STIBOR 3m + 6,75 procent och med slutförfall 2029-03-03.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -24 (-35) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 375 (492) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 357 (357) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 2 842 (3 411) mkr. Soliditeten var på balansdagen 72 (76) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

ALM Equity strävar efter att ha en begränsad finansiell risk. De mest betydande finansiella riskerna är finansiering, räntor och likviditet.

Finansiering och likviditet

ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa den utifrån rådande finansmarknad och bolagets verksamhet.

Under de senaste fyra åren har ALM Equity minskat utestående obligationsskulder med 1 200 mkr. Kvarvarande obligationslån löper till mars 2028 respektive 2029. Det innebär att inga väsentliga refinansieringsbehov finns i det korta perspektivet.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten arbetar för smarta upphandlingar och hela tiden bredda sin kund- och leverantörsbas. Bostadsbyggandet har återhämtat sig bra och marknadsaktiviteten ökat men samtidigt finns återigen risk för att negativa yttre omständigheter ska påverka marknadsaktiviteten och bromsa in återhämtningen.

Utveckling

Utvecklingsverksamheten arbetar för att hålla en god balans mellan kundens betalningsvilja, utformning och kostnader för att komma till byggstart i projekten. I arbetet med byggerättsprojekten har verksamheten möjlighet att påverka både utformning, tidplan, val av slutkund och kostnadsmassan utifrån strategiska beslut.

Samtidigt påverkar ett oroligt omvärldsläge både kunder, leverantörer och finansiärer där risken är att de positiva trenderna åter stannar av. Det arbetas för att hitta balans utifrån skede i varje projekt genom löpande översyn av avtalsformer, målgrupp, tidplan och produkt.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten arbetar för att hålla nere vakansgrad och omflyttningshastighet genom aktiviteter utifrån produkt och kundgrupp. Vidare arbetas det löpande för att minska drift- och underhållskostnader och att effektivisera förvaltningen.

Förvaltningsbestånd med i huvudsak nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning har bättre förutsättningar att föra vidare högre kostnader till slutkund i hyressättningen än äldre hyresbestånd. Risken är att hyresgäster saknar betalningsvilja eller förmåga att klara högre hyra på nyproducerade bostäder oavsett vad hyreslagstiftningen tillåter.

Bestånden inom ALM Equity och dess intressebolag är till allra största del yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholmsområdet vilket minskar risken.

En annan viktig komponent som riskerar att få väsentliga effekter är finansieringen av fastigheterna. Idag är finansieringsklimatet bra och det finns tillgänglig finansiering inom alla segment på skuldsidan. Negativa förändringar i omvärldsläget kan snabbt få effekter på tillgängligt kapital och räntenivåer vilket kan påverka refinansieringar och finansiella kostnader. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor och affärsmöjligheter samt diversifierad räntebindningsstrategi.

Värden på intressebolag

Det bokförda värdet på ALM Equitys innehav i Stadsnära Bostäder Stockholm AB uppgår vid utgången av perioden till 762 mkr vilket har nedskrivningsprövats utifrån en kassaflödesmodell där nyttjanderättsvärdet bedömts. Inget nedskrivningsbehov identifierades.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Besqab har ett bokfört värde om 421 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Bedömningen är att det är en långsiktig värdeskapande tillgång med en attraktiv portfölj och därmed finns potential att återhämta värden på längre sikt.

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 372 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av.

Samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge på ränte- och kapitalmarknaden.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer finns i ALM Equitys årsredovisning 2025, på sidorna 33–37 och i not 29.

Transaktioner med närstående

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2025 i not 36.

Stadsnära Bostäder

Under tredje kvartalet 2026 har det fakturerats entreprenadtjänster om 19 (0) mkr och managementarvoden om 7 (4) mkr.

Andra väsentliga transaktioner Förvärv av Storstaden Stockholm AB

ALM Equity ingick i december 2025 avtal om att förvärva Storstaden Stockholm Bostad AB och i januari 2026 genomfördes tillträdet.

Transaktionen omfattade 14 utvecklingsprojekt som beräknas tillträdas och produktionsstartas under tidsperioden 2026–2031. Fullt utvecklad bedömdes portföljen i samband med förvärvet ha ett totalt projektvärde om 5,8 mdkr och medföra projektsresultat om cirka 1,4 mdkr, motsvarande 24 procent i projektmarginal. ALM Equitys andel uppgår till 4,9 mdkr respektive 1,2 mdkr.

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

» Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	Not	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		166	246	547	782	985
Produktions- och driftskostnader		-170	-264	-547	-811	-1 035
Bruttoresultat		-4	-18	0	-29	-50
Försäljnings- och administrationskostnader		-10	-22	-58	-66	-92
Resultat från andelar i koncernföretag		0	–	–	-2	-3
Resultat från andelar i intresseföretag		3	-1	28	3	48
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-11	-41	-30	-94	-97
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	0	-3	0	-3	4
Rörelseresultat		-11	-44	-30	-97	-93
Finansiella intäkter		4	9	12	26	32
Finansiella kostnader		-24	-30	-74	-109	-121
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	-30	-64	34	-170	-43
Resultat efter finansiella poster		-61	-129	-58	-350	-225
Skatt		-6	-2	-12	-6	-13
Periodens resultat		-67	-131	-70	-356	-238
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-67	-131	-70	-356	-238

Belopp i mkr	Not	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-67	-125	-67	-351	-215
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-6	-3	-5	-23
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-67	-125	-67	-351	-215
Innehav utan bestämmande inflytande		0	-6	-3	-5	-23
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-5,82	-9,05	-9,63	-25,94	-20,06
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-5,82	-9,05	-9,63	-25,94	-20,06
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		15 909	15 909	15 909	15 909	15 909
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	17 359	17 359	17 359	17 359

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

» Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		12	14	14
Maskiner och inventarier		1	1	1
Förvaltningsfastigheter		89	81	89
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		39	40	39
Nyttjanderättstillgångar		9	12	10
Andelar i intressebolag	4,10	762	689	734
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 793	1 632	1 759
Uppskjuten skattefordran		2	31	29
Summa anläggningstillgångar		2 707	2 500	2 675
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	194	151	122
Pågående bostadsprojekt	7	52	33	36
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		46	86	81
Pågående arbeten för annans räkning	8	120	87	84
Övriga kortfristiga fordringar	9	511	737	393
Likvida medel		565	577	820
Summa omsättningstillgångar		1 488	1 671	1 536
SUMMA TILLGÅNGAR		4 195	4 171	4 211

Belopp i mkr	Not	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 157	2 265	2 350
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	10	1 000	1 000	1 000
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	11	282	34	23
Leasingskuld		5	8	7
Uppskjuten skatteskuld		8	24	27
Övriga avsättningar		10	10	18
Summa långfristiga skulder		1 305	1 076	1 075
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	11	–	–	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	11	12	263	262
Efterställda räntebärande reverslån	11	10	12	12
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande	12	711	555	512
Summa kortfristiga skulder		733	830	786
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 195	4 171	4 211
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		92	77	95

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

» Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		-11	-44	-30	-97	-93
Justering ej kassaflödespåverkande poster	13	4	15	-20	26	23
Erhållen ränta		0	0	1	2	28
Erlagd ränta		-26	-30	-78	-111	-124
Betald skatt		0	0	-1	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-33	-59	-128	-190	-176
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-58	20	-65	37	34
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-11	0	-18	-1	-5
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		38	20	53	23	24
Ökning/minskning rörelsefordringar		-20	-113	-79	-32	318
Ökning/minskning rörelseskulder		38	107	167	-116	-187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46	-35	-70	-279	8
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	-3	0	-3	-3
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	–	–	3	3
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	0	-2	-2	-3
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		0	-1	-25	-1	-1
Avyttring finansiella anläggningstillgångar		0	0	0	0	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	-4	-27	-3	-2

Belopp i mkr	Not	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, upptagna		–	500	–	500	500
Obligationer, amorterade		–	-700	–	-1 141	-1 141
Upptagna lån		13	–	13	–	–
Amorterade lån		-6	-3	-43	-36	-48
Amortering leasingskuld		-1	-1	-3	-6	-7
Övriga finansiella poster		0	–	-2	–	–
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		–	–	0	–	0
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-33	-33	-100	-100	-133
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-23	-8	-23	-29	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50	-245	-158	-812	-857
PERIODENS KASSAFLÖDE						
		-97	-284	-255	-1 094	-851
Likvida medel vid periodens början		662	861	820	1 671	1 671
Likvida medel vid periodens slut		565	577	565	577	820

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

» Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eget kapital vid periodens början	2 350	2 766	2 766
Resultat för perioden	-70	-356	-238
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-70	-356	-238
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-100	-100	-133
Nyemissioner	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	–
Teckningsoptioner	0	–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-23	-45	-45
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-123</i>	<i>-145</i>	<i>-178</i>
Eget kapital vid periodens slut	2 157	2 265	2 350

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

» Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

» Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-19	-26	-38	-46
Rörelseresultat	-7	-19	-26	-38	-46
Resultat från koncernbolag	0	–	0	-2	-353
Resultat från intressebolag	–	–	–	–	–
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	27	27
Finansnetto	-17	-16	-50	-67	-69
Resultat efter finansiella poster	-24	-35	-76	-80	-441
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	–
Resultat före skatt	-24	-35	-76	-80	-441
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-24	-35	-76	-80	-441

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	690	816	690
Andelar i intressebolag	730	730	730
Summa anläggningstillgångar	1 420	1 546	1 420
Kortfristiga fordringar m.m.	2 130	2 446	1 991
Kassa och bank	375	492	703
Summa omsättningstillgångar	2 505	2 938	2 694
SUMMA TILLGÅNGAR	3 925	4 484	4 114
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 842	3 411	3 018
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 000	1 000	1 000
Summa långfristiga skulder	1 000	1 000	1 000
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	83	73	96
Summa kortfristiga skulder	83	73	96
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 925	4 484	4 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Nya standarder från och med 2026

Inga nya eller ändringar av IFRS Redovisningsstandarder med tillämpning från och med 1 januari 2026 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i fastighetstillgångar. Bolagets verksamhet som fastighetsutvecklare innefattar hela fastighetskedjan; utveckling, entreprenad och förvaltning.

För mer information om bolagets verksamhet se sidorna 6–12.

Justeringar i segmentsredovisningen

ALM Equity äger sedan tredje kvartalet 2024 40 procent av Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ), tillsammans med en internationell fond förvaltat av Aermont Capital. För att illustrera ALM Equitys andel av det gemensamma bolaget och hur det följs upp återläggs andelen i intressebolaget och istället klyvs bolagets 40 procent in i segmentsredovisningen fördelad under respektive område. Det gemensamma bolagets totala balans- och resultaträkning återfinns i not 4 Andelar i intressebolag.

Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning där Aermont Capital har företräde till årlig utdelning om cirka 200 mkr relaterad till de befintliga tillgångarna.

Utdelning därutöver ska ske pro rata initialt tills dess att vissa avkastningskrav uppnåtts då ALM Equity kommer ha rätt till en större andel av utdelningarna överstigande sin pro rata andel. Vid inklyvning omfördelas 40 procent av upparbetad avkastning per bokslutstillfället från eget kapital till övriga skulder för en mer rättvisande bild.

Från och med första kvartalet 2026 klyvs även två nya intressebolag inom den nyförvärvade Storstaden-koncernen in enligt ägarandel om 50 respektive 49,9 procent. I dagsläget har inklyvningen av dessa bolag ingen betydande effekt på segmentsredovisningen.

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagets finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid för utvecklingsprojekten under produktion. Det innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund vilket medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

Information om presenterade tabeller

Segmentet delas upp i:

- Utveckling, innefattar verksamheten under ALM Småa Bostad plus 40 procent av intressebolaget Stadsnära som avser utveckling samt intressebolagen inom Storstaden-koncernen.

- Entreprenad, innefattar hela entreprenadverksamheten inkluderat koncernens avslutade entreprenader där det inte finns löpande verksamhet, men som kan innehålla garantiätaganden.

- Förvaltning, innefattar 40 procent av intressebolaget Stadsnära som avser förvaltning.

- Intresseinnehav, innefattar noterade intresseinnehav och de finansiella tillgångarna Besqab och Klövern.

- Övrig verksamhet, innefattar moderbolaget, koncernstab, ekonomifunktion, digitala tjänster och eventuella koncernelimineringar på moderbolagsnivå. Här redovisas de 60 procent av erhållna arvoden från intressebolaget Stadsnära Bostäder som inte elimineras mot inklyvningen av 40 procent.

Kommentarer till segmentsrapporterna

- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att det onoterade intressebolaget Stadsnära klyvs in. Driftresultatet uppgår till 23 mkr för kvartalet och totalt 73 mkr för året.

- Till följd av inklyvningen av intressebolaget förändras också finansnettot väsentligt med -23 mkr för kvartalet och totalt -67 mkr för året.

- Vid inklyvningen av intressebolaget omfördelas 190 mkr från eget kapital till övriga skulder, motsvarande 40 procent av utestående avkastning till Aermont Capital.

- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 600 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter, exploateringsfastigheter och lagerandelar bostads- och äganderätter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 375 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 772 mkr.

- Under tredje kvartalet har intressebolaget Stadsnära byggstartat ytterligare ett delprojekt i Archimedes, Bromma, avsedd för egen förvaltning. Under året har Stadsnära därmed totalt byggstartat fyra delprojekt i Archimedes. Dessa återfinns på raden Förvaltningsfastigheter under uppförande.

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning juli – september 2026

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	43	–	–	–	–	43	-17	26
Avtalsintäkter entreprenad	–	129	–	–	-13	116	13	129
Leasingintäkter	2	–	30	–	–	32	-30	2
Övriga intäkter	2	0	–	–	5	7	2	9
Koncerninterna intäkter	2	1	–	–	-3	–	–	–
Total nettoomsättning	49	130	30	–	-11	198	-32	166
Kostnader utveckling	-51	–	–	–	–	-51	17	-34
Kostnader entreprenad	–	-121	–	–	13	-108	-12	-120
Drift- och förvaltningskostnader	-2	–	-7	–	–	-9	7	-2
Övriga produktions- och driftkostnader	-2	–	-2	–	-8	-12	-2	-14
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-55	-121	-9	–	5	-180	10	-170
Försäljnings- och admin.kostnader	-8	1	-2	-1	-3	-13	4	-9
Avskrivningar	–	0	0	–	-1	-1	–	-1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	5	–	–	5	-5	0
Resultat från andelar i dotterbolag	0	–	–	–	0	0	–	0
Resultat från andelar i intressebolag	10	–	–	–	-10	0	3	3
Rörelseresultat	-4	10	24	-1	-20	9	-20	-11
Finansiella intäkter	0	0	0	0	3	3	1	4
Finansiella kostnader	-7	0	-16	-3	-20	-46	22	-24
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	1	–	3	-29	–	-25	-4	-29
Bokslutsdispositioner och skatt	-5	-1	-3	–	–	-9	2	-7
PERIODENS RESULTAT	-15	9	8	-33	-37	-68	1	-67
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>1</i>

Resultatuppföljning juli – september 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck-ling	Entre-prenad	Förvalt-ning	Intesse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	71	–	–	–	–	71	-17	54
Avtalsintäkter entreprenad	–	183	–	–	–	183	–	183
Leasingintäkter	1	–	32	–	–	33	-31	2
Övriga intäkter	2	1	0	–	2	5	2	7
Koncerninterna intäkter	0	0	–	–	0	–	–	–
Total nettoomsättning	74	184	32	–	2	292	-46	246
Kostnader utveckling	-68	–	–	–	0	-68	17	-51
Kostnader entreprenad	–	-173	–	–	–	-173	–	-173
Drift- och förvaltningskostnader	-3	–	-6	–	–	-9	5	-4
Övriga produktions- och driftkostnader	-4	–	-3	0	-32	-39	3	-36
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-75	-173	-9	–	-32	-289	25	-264
Försäljnings- och admin.kostnader	-6	-4	-1	-1	-7	-19	–	-19
Avskrivningar	–	-1	–	–	-2	-3	–	-3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	–	0	–	–	-3	–	-3
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	-1	-1
Rörelseresultat	-10	6	22	-1	-39	-22	-22	-44
Finansiella intäkter	0	0	0	0	6	6	3	9
Finansiella kostnader	-6	0	-16	-4	-23	-49	19	-30
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-5	-64	–	-69	5	-64
Bokslutsdispositioner och skatt	1	-3	6	0	–	4	-6	-2
PERIODENS RESULTAT	-15	3	7	-69	-56	-130	-1	-131
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-5</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-1</i>	<i>-6</i>	<i>–</i>	<i>-6</i>

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – september 2026

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	131	–	–	–	–	131	-52	79
Avtalsintäkter entreprenad	–	439	–	–	-36	403	35	438
Leasingintäkter	6	–	94	–	–	100	-94	6
Övriga intäkter	5	0	1	–	13	19	5	24
Koncerninterna intäkter	4	3	–	–	-7	–	–	–
Total nettoomsättning	146	442	95	–	-30	653	-106	547
Kostnader utveckling	-138	–	–	–	–	-138	51	-87
Kostnader entreprenad	–	-410	–	–	37	-373	-33	-406
Drift- och förvaltningskostnader	-8	–	-21	–	–	-29	21	-8
Övriga produktions- och driftkostnader	-5	–	-5	-1	-33	-44	-2	-46
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-151	-410	-26	-1	4	-584	37	-547
Försäljnings- och admin.kostnader	-26	-5	-4	-1	-22	58	6	-52
Avskrivningar	0	-2	0	–	-4	-6	–	-6
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	31	–	–	31	-31	0
Resultat från andelar i dotterbolag	0	–	–	–	0	0	–	0
Resultat från andelar i intressebolag	10	–	–	–	-10	0	28	28
Rörelseresultat	-21	25	96	-2	-62	36	-66	-30
Finansiella intäkter	0	0	1	0	9	10	2	12
Finansiella kostnader	-20	0	-49	-11	-59	-139	65	-74
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	1	–	3	34	–	38	-4	34
Bokslutsdispositioner och skatt	-8	-4	-4	0	–	-16	4	-12
PERIODENS RESULTAT	-48	21	47	21	-112	-71	1	-70
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-2</i>	<i>-3</i>	<i>–</i>	<i>-3</i>

Utdrag balansräkning per 2026-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	89	–	2 435	–	–	2 524	-2 435	89
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	292	–	7	299	-299	–
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	762	762
Finansiella anläggningstillgångar	–	0	–	1 793	0	1 793	–	1 793
Andra anläggningstillgångar	45	7	30	–	13	95	-32	63
Exploateringsfastigheter	474	–	–	–	–	474	-280	194
Pågående bostadsprojekt	49	–	–	–	3	52	–	52
Lagerandelar bostads- & äganderätter	331	–	–	–	–	331	-285	46
Andra omsättningstillgångar	3 731	1 961	51	740	-5 895	588	43	631
Likvida medel	35	144	60	5	395	639	-74	565
SUMMA TILLGÅNGAR	4 754	2 112	2 868	2 538	-5 477	6 795	-2 600	4 195
Eget kapital	3 260	1 397	906	-2 208	-823	2 532	-375	2 157
Långfristiga skulder kreditinstitut	155	–	1 070	249	1 000	2 474	-1 195	1 282
Långfristiga skulder	10	17	97	0	1	125	-102	23
Kortfristiga skulder kreditinstitut	215	–	377	–	–	592	-580	12
Kortfristiga skulder	1 114	698	418	4 497	-5 655	1 072	-351	721
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 754	2 112	2 868	2 538	-5 477	6 795	-2 600	4 195
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>216</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-124</i>	<i>92</i>	<i>–</i>	<i>92</i>

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
Rörelsemarginal (%)	5,52	-11,00	-5,48
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-9,71	0,08	-9,63
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-9,71	0,08	-9,63
Eget kapital per stamaktie (kr)	26,68	-21,60	5,08
Avkastning på eget kapital (%)	-7,69	-4,65	-12,34
Soliditet (%)	37	14	51

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – september 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	153	–	–	–	–	153	-56	97
Avtalsintäkter entreprenad	–	659	–	–	0	659	–	659
Leasingintäkter	7	–	96	–	0	103	-95	8
Övriga intäkter	2	1	0	–	9	12	6	18
Koncerninterna intäkter	0	1	–	–	-1	–	–	–
Total nettoomsättning	162	661	96	–	8	927	-145	782
Kostnader utveckling	-159	–	–	–	0	-159	56	-103
Kostnader entreprenad	–	-624	–	–	1	-623	–	-623
Drift- och förvaltningskostnader	-13	0	-20	–	0	-33	20	-13
Övriga produktions- och driftkostnader	-13	0	-6	-1	-56	-76	4	-72
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-185	-624	-26	-1	-55	-891	80	-811
Försäljnings- och admin.kostnader	-19	-14	-4	-4	-18	-59	3	-56
Avskrivningar	0	-3	-1	–	-7	-11	1	-10
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3	–	22	–	–	19	-22	-3
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	-2	-2	–	-2
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	3	3
Rörelseresultat	-45	20	87	-5	-74	-17	-80	-97
Finansiella intäkter	0	1	0	0	20	21	5	26
Finansiella kostnader	-16	0	-60	-13	-87	-176	67	-109
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-5	-170	–	-175	5	-170
Bokslutsdispositioner och skatt	1	-8	-3	0	–	-10	4	-6
PERIODENS RESULTAT	-60	13	19	-188	-141	-357	1	-356
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-3	–	–	–	-2	-5	–	-5

Utdrag balansräkning per 2025-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	81	–	2 422	–	–	2 503	-2 422	81
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	689	689
Finansiella anläggningstillgångar	–	0	–	1 632	0	1 632	–	1 632
Andra anläggningstillgångar	73	12	20	–	13	118	-20	98
Exploateringsfastigheter	661	–	–	–	-1	660	-509	151
Pågående bostadsprojekt	33	–	–	–	–	33	–	33
Lagerandelar bostads- & äganderätter	346	–	–	–	–	346	-260	86
Andra omsättningstillgångar	3 717	2 026	39	741	-5 837	686	138	824
Likvida medel	45	22	54	5	514	640	-63	577
SUMMA TILLGÅNGAR	4 956	2 060	2 535	2 378	-5 311	6 618	-2 447	4 171
Eget kapital	3 616	1 370	548	-2 355	-438	2 741	-476	2 265
Långfristiga skulder kreditinstitut	34	–	992	–	1 000	2 026	-992	1 034
Långfristiga skulder	28	17	65	0	0	110	-68	42
Kortfristiga skulder kreditinstitut	197	–	351	250	–	798	-535	263
Kortfristiga skulder	1 081	673	579	4 483	-5 873	943	-376	567
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 956	2 060	2 535	2 378	-5 311	6 618	-2 447	4 171
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>244</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>-167</i>	<i>78</i>	<i>-1</i>	<i>77</i>

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
Rörelsemarginal (%)	-1,72	-10,68	-12,40
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-26,02	0,08	-25,94
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-26,02	0,08	-25,94
Eget kapital per stamaktie (kr)	39,49	-27,27	12,22
Avkastning på eget kapital (%)	-14,95	-6,88	-21,83
Soliditet (%)	41	13	54

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 2 Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2025

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	167	–	–	–	–	167	-71	96
Avtalsintäkter entreprenad	–	854	–	–	-4	850	4	854
Leasingintäkter	9	–	129	–	1	139	-129	10
Övriga intäkter	4	2	0	–	12	18	7	25
Koncerninterna intäkter	5	1	–	–	-6	–	–	–
Total nettoomsättning	185	857	129	–	3	1 174	-189	985
Kostnader utveckling	-221	–	–	–	27	-194	71	-123
Kostnader entreprenad	–	-809	–	–	4	-805	-3	-808
Drift- och förvaltningskostnader	-16	–	-28	–	0	-44	28	-16
Övriga produktions- och driftkostnader	-15	0	-8	-1	-70	-94	6	-88
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-252	-809	-36	-1	-39	-1 137	102	-1 035
Försäljnings- och admin.kostnader	-28	-12	-5	-1	-39	-85	6	-79
Avskrivningar	-1	-4	-1	–	-8	-14	1	-13
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4	–	93	–	–	97	-93	4
Resultat från andelar i dotterbolag	–	-1	–	–	-2	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	48	48
Rörelseresultat	-92	31	180	-2	-85	32	-125	-93
Finansiella intäkter	0	2	0	0	24	26	6	32
Finansiella kostnader	-22	0	-79	-17	-93	-211	90	-121
Orealiserade värdeförändringar finansiellt	–	–	-6	-43	–	-49	6	-43
Bokslutsdispositioner och skatt	-1	-13	-24	–	–	-38	25	-13
PERIODENS RESULTAT	-115	20	71	-62	-154	-240	2	-238
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-20	–	–	–	-3	-23	–	-23

Utdrag balansräkning per 2025-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
	Utveck- ling	Entre- prenad	Förvalt- ning	Intresse- innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	89	–	2 495	–	–	2 584	-2 495	89
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	734	734
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 759	0	1 759	–	1 759
Andra anläggningstillgångar	75	9	21	–	13	118	-25	93
Exploateringsfastigheter	641	–	–	–	-4	637	-515	122
Pågående bostadsprojekt	36	–	–	–	–	36	–	36
Lagerandelar bostads- & äganderätter	330	–	–	–	–	330	-249	81
Andra omsättningstillgångar	3 801	1 933	37	741	-6 073	439	38	477
Likvida medel		70	67	5	730	903	-83	820
SUMMA TILLGÅNGAR	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
Eget kapital	3 688	1 376	591	-2 229	-621	2 805	-455	2 350
Långfristiga skulder kreditinstitut	172	–	1 202	–	1 000	2 374	-1 351	1 023
Långfristiga skulder	28	27	89	–	1	145	-93	52
Kortfristiga skulder kreditinstitut	210	–	256	250	–	716	-454	262
Kortfristiga skulder	905	609	482	4 484	-5 714	766	-242	524
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 003	2 012	2 620	2 505	-5 334	6 806	-2 595	4 211
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	218	–	1	–	-122	97	14	111

Nyckeltal	Totalt, Segment	Omräknat till IFRS	Totalt, IFRS
Rörelsemarginal (%)	2,81	-12,25	-9,44
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-20,16	0,10	-20,06
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-20,16	0,10	-20,06
Eget kapital per stamaktie (kr)	44,21	-26,21	18,00
Avkastning på eget kapital (%)	-11,20	-5,35	-16,55
Soliditet (%)	41	15,00	56

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 3 Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
Finansiella instrument	-30	-64	34	-170	-43
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	-1
Förvaltningsfastigheter	0	-3	0	-3	5
Totala orealiserade värdeförändringar	-30	-67	34	-173	-39

Värdet på innehavet i Klövern per 30 september 2026 är oförändrat jämfört med föregående kvartal. Totalt för året har värdet justerats upp med 59 mkr, vilket motsvarar en uppgång om cirka 4 procent som beror på mindre förändringar i underliggande värderingsparametrar.

Innehavet i Besqab är värderat till verkligt värde utifrån stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 25,50 kr per stamaktie vilket är lägre än stängningskurs vid utgången av förra kvartalet som uppgick till 27,30 kr per stamaktie. Värdet har därmed justerats ned med 30 mkr i kvartalet och totalt för året har värdet justerats ned med 25 mkr.

Not 4 Andelar i intressebolag

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 30 september 2026 är Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) som ägs tillsammans med fond förvaltd av Aermont Capital. Bolaget har både utvecklingsfastigheter och förvaltningsfastigheter.

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	734	686	686
Årets anskaffningar	0	–	–
Andel av årets resultat	28	3	48
Aktieägartillskott	0	–	–
Årets försäljningar/utrangeringar	0	–	–
Utgående redovisat värde	762	689	734

Mer information om tidigare intressebolag i not 21 på sidorna 105–106 i ALM Equitys årsredovisning för 2025.

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ)

Det redovisade värdet per 30 september 2026 uppgår till 762 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Resultatandelen för kvartalet uppgick till 3 mkr, totalt för året till 28 mkr.

Det positiva resultatet i Stadsnära beror till största delen på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter. Stadsnära arbetar kontinuerligt med att minska sina vakanser. Bolaget har en stor andel lagerbostäder till försäljning som har kostnader för drift, brf-avgifter och lagerfinansiering. Under kvartalet har ett delprojekt i stadsutvecklingsprojektet Archimedes i Bromma byggstartats och därmed har totalt fyra delprojekt i Archimedes byggstartats under året.

Innehavet har nedskrivningsprövats under kvartalet utifrån motsvarande modell som tidigare, dvs genom en diskonterad kassaflödesmodell baserad på informationen i portföljerna och utförd av extern värderare, och inga nedskrivningsbehov har identifierats.

Nedan följer en sammanställning över intressebolagets tillgångar samt resultat- och balansräkningar.

Portföljsammanställning	Bostäder BOA, kvm LOA, kvm		
Förvaltningsfastigheter exkl. konvertering	2 372	64 252	5 235
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	862	25 418	1 303
Byggrätter med färdig detaljplan	864	45 090	1 325
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ) Koncernrapport, belopp i mkr	2026-09-30	2025-12-31
Koncernens balans		
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 817	6 237
Andra anläggningstillgångar	80	62
Exploateringsfastigheter	699	1 298
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	714	623
Andra omsättningstillgångar	129	90
Likvida medel	184	207
Summa tillgångar	8 623	8 517
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 325	3 257
Långfristiga skulder kreditinstitut	2 981	3 379
Långfristiga skulder	255	231
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 450	1 135
Kortfristiga skulder	612	515
Summa eget kapital och skulder	8 623	8 517
Koncernens resultat		
Nettoomsättning	366	500
Produktions- och driftkostnader	-190	-267
Bruttoresultat	176	233
Försäljnings- och admin. kostnader	-16	-27
Oreal. värdeförändringar fastigheter	76	232
Rörelseresultat	236	438
Finansnetto	-164	-241
Oreal. värdeförändring finansiella instrument	10	-14
Skatt	-12	-62
Årets resultat	70	121

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över totalresultat

Koncernens balansräkning i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehaven i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgick till cirka 14 procent vid utgången av kvartalet och är därmed oförändrad sedan föregående kvartal.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgick till cirka 14 procent vid utgången av kvartalet och är därmed oförändrat sedan föregående kvartal. Under kvartalet träffade ALM Equity och Besqab en överens-kommelse om slutreglering av kvarvarande villkorade projekt från transaktionen med Aros Bostad 2022. Överenskommelsen innebär att inga ytterligare projekt övergår och ALM Equity kommer att utveckla projekten i egen regi.

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	1 759	1 802	1 802
Värdejusteringar	34	-170	-43
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 793	1 632	1 759

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Besqab som är ett noterat bolag på First North Growth Market och värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken för kvartalet uppgick till 25,50 kr per stamaktie. Börskursen vid utgången av föregående kvartal uppgick till 27,30 kr per stamaktie vilket innebär en negativ resultateffekt om 30 mkr för kvartalet och 25 mkr ackumulerat för året.

Innehavet i Klövern som är ett onoterat bolag värderas i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 med en diskonterad kassaflödesmodell utifrån den information som delägarna erhåller från bolaget. Delägarna erhåller prognostiserade kassaflöden utifrån bolagets affärsplan. Det görs en rimlighetsbedömning av siffrorna i prognosen innan dessa används som underlag i en DCF-modell för nuvärdeberäkning av prognostiserade kassaflöden. Utöver detta görs även en benchmark mot noterade bolag med liknande verksamhet samt en analys av Klöverns substansvärde som stöd för värdebedömningen. Värderingen utförs av en extern oberoende värderingsman.

Orealiserade värdeförändringar under kvartalet uppgick till 0 mkr och totalt för året till 58 mkr. Känslighetsanalysen för Klöverns värde vid +/-1 procent avkastning på eget kapital ger -149/+213 mkr och vid +/- 1 procent inflationstakt ger +109/-66 mkr.

Antaganden vid värdering Klövern	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Kalkylperiod (år)	10	12	10
Kostnad eget kapital (%)	10	10	10
Inflationsbedömning (%)	2	2	2

Not 6 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede och före produktionsstart som bolaget bedöms ha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt i samband med att projektet produktionsstartar.

Belopp i mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	122	200	200
Nyanskaffningar	72	–	–
Aktiverade projektkostnader	9	8	11
Aktiverade räntekostnader	0	0	1
Pågående bostadsprojekt	-17	–	–
Avyttrade fastigheter	–	-57	-57
Årets nedskrivningar	-6	–	-33
Omklassificeringar	14	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	194	151	122

Under tredje kvartalet har en fastighet om 72 mkr tillträtts och ett projekt har byggstartats och därmed omklassificerats till pågående bostadsprojekt.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2025 på sidan 25 samt i not 24 på sidan 108.

Not 7 Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt består av samtliga produktionsstartade projekt ämnade för den externa bostadsmarknaden, värderade till anskaffningskostnad och aktiverade projektkostnader.

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	36	31	31
Byggstartade bostadsprojekt	17	–	–
Pågående arbeten under året	14	2	5
Årets nedskrivningar	-10	–	–
Omklassificeringar	-5	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	52	33	36

Under tredje kvartalet har ett projekt byggstartats och därmed omklas-sificerats från exploateringsfastigheter. Nedskrivning om 10 mkr har även gjorts avseende tidigare pågående bostadsprojekt.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i information om utveckling inom ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2025 på sidan 25 samt i not 25 på sidan 108.

Not 8 Pågående arbeten för annans räkning

Pågående arbeten för annans räkning består av nedlagda kostnader för fastigheter ALM Equity ännu ej tillträtt samt arbeten för extern part som kommer vidarefaktureras. Pågående arbete för annans räkning omklassificeras till exploateringsfastighet i samband med att mark-anvisningar tillträds.

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Ingående redovisat värde	84	77	77
Förvärvade arbeten	56	–	–
Tillkommande arbeten	4	10	12
Avyttrade arbeten	-5	–	–
Årets nedskrivningar	0	–	-5
Omklassificeringar	-19	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	120	87	84

Under årets första kvartal genomfördes förvärvet av Storstaden och 56 mkr tillkom i samband med tillträdet. Den största delen av kvar-talets omklassificeringar avser nedlagda projektkostnader kopplat till en tillträdd fastighet som har omklassificerats till exploateringsfastigheter.

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

Övriga fordringar är räntefria fordringar på intressebolag och externa parter.

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Kundfordringar	148	216	91
Fordran köpare av lager	–	1	–
Momsfordran	4	8	10
Fordran på intressebolag	238	427	184
Aktuell skattefordran	8	3	1
Upparbetad ej fakturerad intäkt	55	34	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	43	28
Övriga kortfristiga fordringar	28	5	44
Summa	511	737	393

Fordran på köpare från lager av bostadsrättsandelar innefattar fordringar på köpare som förvärvat tillträdesklara bostadsrätter men inte genomfört fullt ekonomiskt tillträde vid utgången av perioden.

Upparbetad ej fakturerad intäkt avser effekter från beräkning avseende intäkter redovisade över tid för avtalade byggentreprenader.

Övriga externa fordringar består främst av utlåning till externa parter och kvarvarande fordringar på avlämnade bostadsrättsföreningar.

Not 10 Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 793	1 632	1 759	1 793	1 632	1 759
Summa	1 793	1 632	1 759	1 793	1 632	1 759

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga noterade och onoterade aktieinnehav. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

Mer information om koncernens finansiella instrument återfinns i not 28 i ALM Equitys årsredovisning för 2025.

Not 11 Ställda säkerheter, eventualtillgångar & eventalförpliktelse

Ställda säkerheter

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	86	76	76	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	19	19	19	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 607	1 479	1 562	–	–	–
Summa	1 712	1 574	1 657	–	–	–

¹ Varav utnyttjade fastighetsinteckningar uppgick till 34 (35) mkr.

² Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 11 (12) mkr.

³ Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualtillgångar

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Eventualtillgång avseende ersättning för infriat borgensåtagande ¹	34	53	54	24	42	44
Pågående processer	22	22	22	–	–	–
Summa	56	75	76	44	42	44

¹ Moderbolagets eventualtillgång inkluderar 24 (42) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ).

Eventalförpliktelser

Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Borgensåtagande för koncernföretag	–	–	–	284	277	279
Borgensåtagande för intresseföretag ¹	57	70	90	40	70	73
Borgensåtagande för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	–	18	–	–	–	–
Borgensåtagande avseende avtal och garantier	27	28	28	9	10	10
Pågående processer	5	32	5	–	–	–
Summa	89	148	123	333	357	362

¹ Moderbolagets borgensåtaganden inkluderar 40 (70) mkr för fastigheter hos intressebolaget Stadsnära Bostäder Stockholm AB (publ).

Inledning

Verksamhet

Finansiell information

Koncernens rapport över
totalresultat

Koncernens balansräkning
i sammandrag

Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Rapport över förändring eget
kapital i sammandrag

Moderbolagets resultaträkning
i sammandrag

Moderbolagets balansräkning
i sammandrag

» Noter

Definitioner och begrepp

Aktieägarinformation

Not 12 Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande

Övriga skulder är räntefria skulder till externa parter.

Belopp i Mkr	2026-09-30	2025-09-30	2025-12-31
Leverantörsskulder	36	63	53
Skuld intressebolag	0	0	–
Aktuell skatteskuld	1	1	1
Fakturerad ej upparbetad intäkt	289	37	41
Personalrelaterade kostnader	23	20	26
Upplupna räntekostnader	6	9	9
Upplupna kostnader utveckling	152	120	153
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110	139	107
Övriga kortfristiga skulder	94	166	122
Summa	711	555	512

Not 13 Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2026 jul–sep	2025 jul–sep	2026 jan–sep	2025 jan–sep	2025 jan–dec
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	2	2	6	9	13
Resultat andelar i koncernbolag	–	–	–	–	3
Resultat andelar i intressebolag	-3	1	-28	-3	-48
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	3	0	3	-4
Reserveringar ingångsvärden i utvecklingsprojekt	–	1	-5	9	43
Övriga poster	5	8	7	8	16
Summa	4	15	-20	26	23

Definitioner och begrepp

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt antal aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

ALM Equitys ägarandel

ALM Equitys nominella ägarandel av intresse-/koncernbolags aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av tillgångarna.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde

Motsvarar det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna och belyser det totala värdet av portföljens tillgångar. Värdet är framräknat genom en kassaflödesmodell som i regel fastställs av extern värderare halvårsvis.

Hyresvärde

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror för bostäder och lokaler. Belyser intäktpotentialen.

Intresseinnehav

Intresseinnehav i ALM Equitys definition är inte att likställa med intressebolag utan definierar samtliga innehav som inte är koncernbolag och redovisas som intressebolag eller finansiella anläggningstillgångar.

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda bostäder dividerat med totalt antal bostäder. Används för att visa fastigheternas utnyttjandegrad.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 22 oktober 2026.

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

VD, Thomas Carlsson
Telefon: 0765-43 03 22
Epost: thomas.carlsson@almequity.se

CFO, John Sjölund
Telefon: 0703-09 93 03
Epost: john.sjolund@almequity.se

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar och verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

ALM Equitys aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF.

Certified Adviser är DNB Carnegie Investment Bank AB.
Telefon: +46 (0)8 588 685 70
E-post: certifiedadviser@dnbcarnegie.se

Rapportdatum

23 februari 2027	Bokslutskommuniké	januari–december
13 maj 2027	Delårsrapport	januari–mars
15 juli 2027	Delårsrapport	januari–juni
21 oktober 2027	Delårsrapport	januari–september

Offentliggörande och presentation

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepapper.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:00 den 22 oktober 2026.

Samma dag klockan 16:00 hålls en direktsänd presentation av rapporten tillsammans med Carnegie Investment Bank AB (publ). Presentationen kommer finnas tillgänglig på ALM Equitys hemsida under rapporter och presentationer.